

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 PEMBANGUNAN PERMUKIMAN KELAS MENENGAH ke BAWAH di KOTA KLATEN

1.2 Pengertian Judul

Judul : “PEMBANGUNAN PERUMAHAN KELAS MENENGAH KEBAWAH DI KOTA KLATEN ”

PEMBANGUNAN

- Berasal dari kata bangun yang mempunyai arti bangkit, bina, perbaikan, mendirikan.¹

PERUMAHAN

- Berasal dari kata dasar rumah yang berarti bangunan yang dibangun sebagai tempat tinggal.²

KLAS

- Penyusunan sepangkat – pangkat, penggolongan ataupun pengelompokan.³

MENENGAH

- Sebuah kata yang berasal dari kata dasar tengah, yang berarti titik diantara dua tepi atau diantara dua batas.⁴

KEBAWAHA

- Sebuah kata yang berasal dari kata dasar bawah, yang berarti arah tujuan atau menuju ke posisi rendah.⁵

KOTA

- Tempat pertahanan yang dikelilingi dengan batu, benteng daerah pemukiman atau perumahan yang merupakan kesatuan tempat kediaman negeri.⁶

¹ Indra santoso, Kamus praktis bahasa indonesia, 1987

² Ibid

³ Ibid

⁴ Ibid

⁵ Ibid

⁶ Ibid

PEMBANGUNAN PERUMAHAN KLAS MENENGAH KEBAWAH DI KOTA KLATEN.

Sebuah kegiatan yang dilakukan dengan mengarahkan beberapa tenaga kerja guna melakukan mendirikan bangunan yang bertujuan sebagai tempat tinggal yang ditujukan oleh kalangan ataupun pengelompokan konsumen yang mempunyai pendapatan penghasilan rata – rata sedang di Kota Klaten.

1.3 Latar Belakang

1.3.1 Kondisi Fisik Dasar kota Klaten

Kota Klaten merupakan sebuah wilayah yang diapit oleh dua kota besar di Jawa Tengah yaitu kota Yogyakarta dan kota Surakarta yang merupakan daerah yang sangat sehingga banyak sekali dijumpai adanya lahan – lahan pertanian yang masih terbentang luas.

Secara administratif kota Klaten mempunyai luas daerah seluas 655,56 km², dengan pembagian wilayah administratif yang terdiri dari 26 wilayah kecamatan 391 wilayah desa dan 10 wilayah kelurahan.⁷

Tata letak kota Klaten secara geografis terletak antara 110°30'BT - 110°45'BT dan 7°30'LS - 7°45'LS, dengan ketinggian 75 – 2.911 m dpl. Sedangkan kota Klaten mempunyai curah hujan berkisar antara 1200 – 2100 mm/ tahun.⁸

Kota Klaten merupakan daerah yang sangat subur yang dapat diklasifikasikan menjadi 4 jenis tanah, antara lain tanah regosol seluas 57.047 ha (87,02%), grumosol (6,59%), alluvial (3,83%) dan litosol (2,56%).⁹

⁷ Dasar – dasar Penyusunan RTRW Klaten, 2005 - 2015

⁸ Ibid

⁹ Ibid



Gambar 01. Peta Kota Klaten

Sumber : www.klaten.go.id

1.3.2 Perkembangan Pertumbuhan Jumlah Penduduk di kota Klaten

Di kota klaten mempunyai potensi sumber daya manusia yang jumlahnya cukup besar dengan jumlah penduduk tahun 2003 sebesar 1.277.297 jiwa dengan meningkatnya jumlah penduduk pada akhir tahun 2007 dapat mencapai kenaikan sebesar 1.296.987 jiwa.¹⁰

Tahun	Penduduk	Kepadatan / km ²
(1)	(2)	(3)
2003	1.277.297	1.948
2004	1.281.786	1.955
2005	1.286.058	1.962
2006	1.293.242	1.973
2007	1.296.987	1.978

Tabel 01. Kepadatan Penduduk Kabupaten Klaten / periode 5 tahun.

Sumber : BPS Kabupaten Klaten, 2007

¹⁰ Badan Pusat Statistik, Klaten dalam angka 2007

Dari tabel diatas merupakan pertumbuhan kepadatan penduduk dapat berpengaruh terhadap laju perkembangan penataan pembangunan di Kota Klaten khususnya terdapatnya peningkatan pembangunan perumahan guna sebagai salah satu wujud untuk mengatasi kurangnya penyediaan fasilitas perumahan.

1.3.3 Pertumbuhan Perekonomian kota Klaten

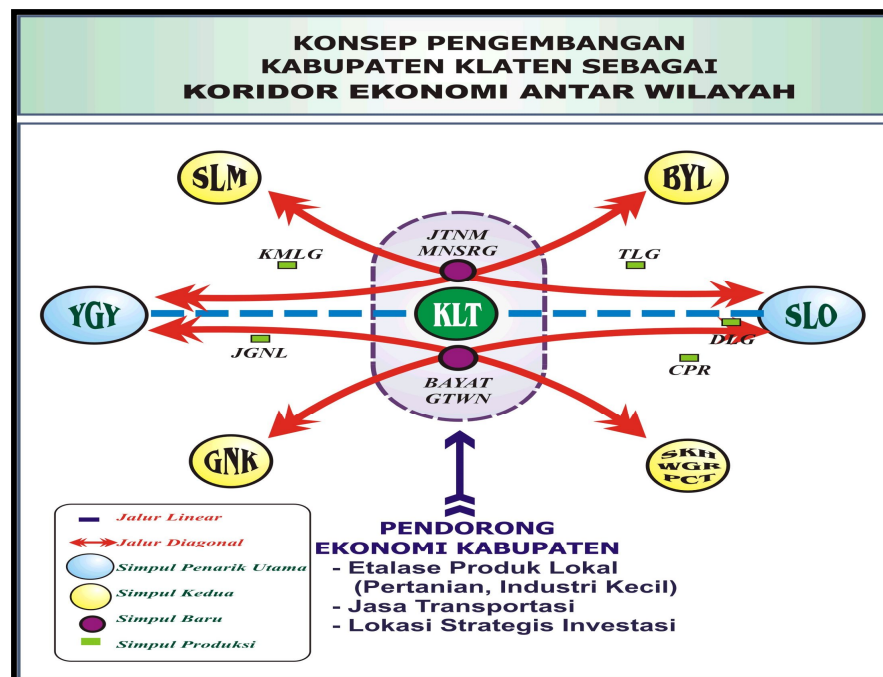
Kabupaten Klaten secara geografis berada di sebelah selatan Propinsi Jawa Tengah yang merupakan salah satu daerah yang cukup strategis yaitu berada di jalur perekonomian dan transportasi bagian selatan yang cukup padat, yaitu Solo – Yogyakarta. Disamping itu kota Klaten juga merupakan daerah tujuan wisata nasional dan internasional yang terkait dengan daerah istimewa Yogyakarta sehingga keadaan ini dapat memperbesar potensi pengembangan wilayah di kota Klaten. ¹¹

Adapun beberapa potensi – potensi ditinjau dari sektor ekonomi yang mendukung pada pengembangan kabupaten Klaten, antara lain :

- Terdapatnya berbagai macam industri kecil yang berkembang dan mampu menyerap tenaga kerja, serta produknya merupakan komoditi ekspor seperti industri logam, industri payung, industri konveksi dan industri tenun.
- Berkembangnya sektor perdagangan baik yang berskala lokal maupun regional sebagai dampak dari berkembangnya sektor industri dan jalur perdagangan Solo – Yogyakarta.

¹¹ Dasar-dasar Penyusunan RTRW Klaten, 2005 – 2015

- Sektor pertambangan yang amat berpotensi dalam memiliki nilai ekonomi yang tinggi dengan kecenderungan pasar pada tingkat Jawa Tengah dan nasional adalah pasir vulkanik dan batu andesit merapi.
- Potensi usaha penambangan yang cukup beragam yang dapat diusahakan sebagai sumber pendapatan masyarakat dan pemerintahan daerah.
- Aset wisata yang ada cukup beragam dapat untuk menjual barang dan jasa serta promosi daerah demi menarik para investor.



Gambar 02. Konsep Pengembangan Kota Klaten
Sebagai Koridor Ekonomi Antar wilayah

Sumber : www.klaten.go.id

1.3.4 Perkembangan sektor pariwisata serta prasarana dan sarana pelayanan sosial

Mengingat letaknya yang sangat strategis pada jalur perhubungan regional, maka wilayah kota Klaten mempunyai potensi untuk berkembang sebagai kota transit. Sehingga untuk menunjang hal tersebut, maka perlunya pengembangan potensi dari sarana dan prasarana antar lain : ¹²

➤ **Potensi Pariwisata**

Dalam pariwisata kota Klaten mempunyai beberapa obyek wisata yang nantinya bisa diandalkan baik yang berupa wisata alam maupun budaya.

➤ **Potensi Prasarana Perhubungan Jalan**

Dengan akan di bangunnya jaringan jalan tol Solo – Yogyakarta serta jalur lingkaran utara dan selatan merupakan salah satu potensi guna kelancaran kegiatan di wilayah kabupaten Klaten dengan wilayah regional.

➤ **Potensi Pendidikan**

Di tinjau dari jumlah fasilitas pendidikan telah mencukupi dan dalam hal ini perlunya pengembangan terhadap sarana dan prasarana yang menunjang fasilitas pendidikan tersebut.

➤ **Terealisasi pembangunan jalur rel KA ganda guna menambah kelancaran arus manusia, barang dan jasa.**

➤ **Potensi sumber daya air bersih yang dapat digunakan untuk memenuhi kebutuhan penduduk untuk aktifitas sehari – hari.**

➤ **Potensi jaringan listrik dan komunikasi yang sudah terjangkau ke pedesaan, sehingga hal ini dapat merangsang tumbuhnya kegiatan perekonomian masyarakat.**

¹² Dasar-dasar Penyusunan RTRW Klaten, 2005 – 2015

1.3.5 Rencana tata ruang wilayah kabupaten Klaten tahun 2005 – 2015

- Rencana sub wilayah pengembangan (SWP) kabupaten Klaten, adalah :

SWP I, meliputi wilayah kecamatan : Klaten Utara, Klaten Tengah, Klaten Selatan, Kalikotes, Wedi, Gantiwarno, Jogonalan, Kebonarum, Karangnongko, dan Ngawen. Pusat pertumbuhan ditetapkan di Kota Klaten.¹³

SWP II, meliputi wilayah kecamatan : Delanggu, Polanharjo, Wonosari, dan Juwiring. Pusat pertumbuhan berada di Kota Delanggu.¹⁴

SWP III, meliputi wilayah kecamatan : Prambanan, Manisrenggo, dan Kemalang. Pusat pertumbuhannya ditetapkan di Kota Prambanan.¹⁵

SWP IV, meliputi wilayah kecamatan : Cawas, Trucuk dan Bayat. Pusat pertumbuhannya ditetapkan di Kota Cawas.¹⁶

SWP V, meliputi wilayah kecamatan : Pedan, Ceper, dan Karangdowo. Pusat pertumbuhannya ditetapkan di Kota Pedan.¹⁷

SWP VI, meliputi wilayah kecamatan : Jatinom, Karanganom dan Tulung. Pusat pertumbuhannya direncanakan di Kota Jatinom.¹⁸

¹³ Dasar-dasar Penyusunan RTRW Klaten, 2005 – 2015

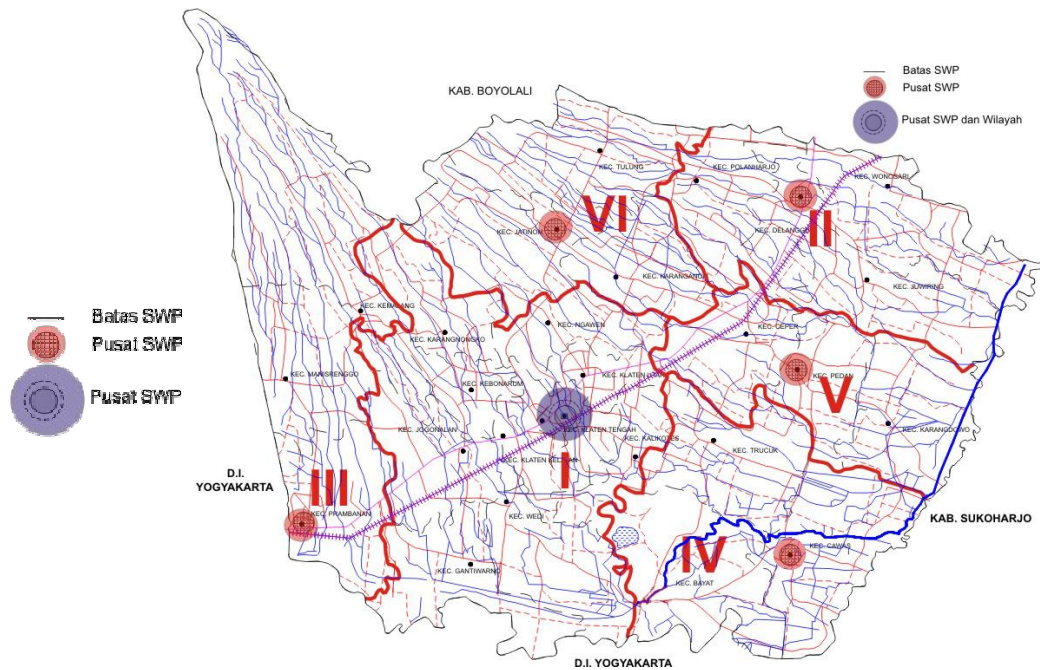
¹⁴ Ibid

¹⁵ Ibid

¹⁶ Ibid

¹⁷ Ibid

¹⁸ Ibid



Gambar 03. Peta Rencana SWP th. 2005
Sumber : Dasar-dasar Penyusunan RTRW Klaten, 2005 – 2015

Beberapa kawasan yang diidentifikasi sebagai kawasan yang mempunyai pertumbuhannya cepat, adalah berikut ini :¹⁹

1. Kota Klaten.

Potensi utama yang ada :

- Sebagai pusat pemerintahan sekaligus sebagai pusat aktifitas kota.
- Sebagai kawasan industri.
- Sebagai kawasan distribusi dan alokasi perdagangan dan jasa.

Peluang pengembangan :

- Mempertahankan koalitas pelayanan kota Klaten sebagai ibukota Kabupaten.
- Perlunya pengaturan kawasan perdagangan kaki lima.

¹⁹ Dasar-dasar Penyusunan RTRW Klaten, 2005 – 2015

2. Kecamatan ceper

Potensi utama yang ada :

- Kontribusi terhadap PDRB cukup tinggi.
- Pertumbuhan ekonomi cukup pesat
- Kegiatan industri yang potensial

Peluang pengembangan :

- Penataan ruang kawasan industri agar berkembang secara seimbang dengan kegiatan lainnya.
- Meningkatkan jaringan infrastruktur bagi pelayanan industri.

3. Kecamatan Pedan

Potensi utama yang ada :

- Terdapatnya industri tekstil yang cukup berkembang.
- Letak kecamatan pedan yang strategis sebagai jalur perdagangan lintas selatan.

Peluang pengembangan :

- Dapat dijadikan sebagai kawasan industri terpadu bersama dengan kecamatan Ceper.
- Industri – industri kecil yang sudah ada perlu dengan adanya sentuhan oleh para investor guna meningkatkan kualitas dan skill pada industri tersebut.

4. Kecamatan Jogonalan

Potensi utama yang ada :

- Adanya daerah – daerah yang membentuk sentra – sentra industri seperti pabrik gula dan industri makanan kecil.

- Lokasi yang cukup strategis sebagai pangkalan truk / tempat peristirahatan sementara untuk truk (*rest area*).

Peluang pengembangan :

- Dapat dijadikan sebagai kawasan industri terpadu antara kecamatan Prambanan dan kecamatan Jogonalan.

1.3.6 Kondisi Permukiman di Kota Klaten

Manusia tidak akan lepas dari segala masalah yang berhubungan dengan tempat tinggal dalam kehidupan sehari – hari. Bagi manusia, tempat tinggal merupakan kebutuhan yang mendasar (*basic need*), disamping kebutuhannya akan pangan dan sandang.

Adapun beberapa dijumpai keberadaan pemukiman masyarakat yang tidak sesuai dengan peruntukan tata ruang kota, seperti hal nya berada di daerah rawan longsor, daerah kritis, daerah sempadan sungai dan daerah sempadan rel KA.

Di kota Klaten sampai saat ini sudah terdapat pemukiman / perumahan sekitar 86,08% atau 241.463 unit rumah dalam kondisi permanen.²⁰

Dari uraian diatas menyebutkan bahwa di kota Klaten pada saat ini sudah terdapat permukiman yang bersifat permanen yang berjumlah sekitar 241.463 unit rumah, sedangkan dilihat dari data jumlah kepadatan penduduk pada tahun 2007 di kota Klaten menyebutkan bahwa data angka jumlah penduduk di kota Klaten telah mengalami peningkatan dengan total jumlah penduduk 1.296.987 jiwa.²¹

²⁰ Dasar-dasar Penyusunan RTRW Klaten, 2005 – 2015

²¹ Badan Pusat Statistik, Klaten dalam angka 2007

Berikut adalah tabel data jumlah kepala keluarga di kota Klaten:

Tahun	Jumlah KK	Penduduk	Rata Jiwa/KK
(1)	(2)	(3)	(4)
2003	330.872	1.277.297	3,86
2004	331.515	1.281.786	3,87
2005	340.091	1.286.058	3,78
2006	336.588	1.293.242	3,84
2007	349.615	1.296.987	3,71

Tabel 02. Rata – rata Jiwa / Kepala Keluarga
Sumber : BPS Kabupaten Klaten, 2007

Dari tabel di atas menyebutkan bahwa daftar jumlah kepala keluarga di kota Klaten pada tahun 2007 berjumlah 349.615 KK, dengan perbandingan antara jumlah kepala keluarga dengan jumlah permukiman pada tahun 2007 di kota Klaten menyatakan bahwa jumlah kepala keluarga lebih tinggi dari jumlah perumahan yang ada di kota Klaten.

Maka dari uraian yang telah disampaikan di atas dapat disimpulkan bahwa di kota Klaten sangatlah perlu dalam penyediaan permukiman yang ditujukan kepada masyarakat.

Pertumbuhan penduduk di kota klaten sangat berdampak pada peningkatan kebutuhan akan rumah sebagai kebutuhan dasar untuk tempat tinggal. Oleh karena itu sangat dibutuhkan pendekatan untuk memperhitungkan kebutuhan perumahan di kota Klaten. Salah satu metode yang dapat digunakan dalam perhitungan perumahan dalam skala kota adalah metode aritmatika, dimana dalam metode ini dapat memberikan gambaran secara umum pada kebutuhan perumahan di suatu kota.

Untuk melakukan perhitungan dengan menggunakan metode aritmatika di perlukan dengan langkah untuk pengumpulan data – data sebagai bahan pertimbangan, yaitu :

- Data Kependudukan

Data yang membahas tentang jumlah dan tingkat pertumbuhan penduduk.²²

➤ Data Rumah

Data yang meliputi tentang jumlah rumah (*housing stock*) dan kualitas rumah yang telah ada.²³

➤ Data Kepadatan

Data ini meliputi data kepadatan penghuni per rumah dan data kepadatan keluarga per rumah. Yang artinya jumlah anggota keluarga tiap kepala keluarga dan kondisi ideal dalam satu rumah yang di tinggali.²⁴

Dalam hal ini untuk menghitung kebutuhan rumah tidak dapat dilakukan dengan sesekali saja tetapi perlu dilakukan dalam beberapa bagian.

1.3.7 Peran kelembagaan dan strategi pemasaran perumahan kelas menengah kebawah

Faktor kelembagaan sangatlah berperan penting dalam pengembangan perumahan dan pemukiman. Oleh karena itu pemerintah membentuk suatu Perusahaan Umum Perumahan Nasional (Perum Perumnas) dan Bank Tabungan Negara (BTN) sebagai lembaga yang berfungsi sebagai pendukung dalam hal penyaluran kredit pemilikan rumah (KPR) pada tahun 1994. Pada tahap selanjutnya bank pemerintah dan swasta pun mendukung program ini dengan menyediakan layanan penyaluran kredit pemilikan rumah (KPR).²⁵

Dalam penjualan rumah yang disediakan oleh pihak pengembang ada beberapa penawaran sistem pembayaran salah satunya adalah dengan menggunakan sistem kredit atau cicilan, sehingga dalam hal ini pihak pengembang akan melakukan sebuah

²² Perencanaan dan pengembangan perumahan, Suparno sastra MM, Andi marlina, 2006

²³ Ibid

²⁴ Ibid

²⁵ Perencanaan dan pengembangan perumahan, Suparno sastra MM, Andi marlina, 2006

kerja sama pihak perbankan atau investor guna memberikan pelayanan pelunasan pembayaran rumah secara kredit dengan ditanggung besarnya nilai bunga, baik itu bunga tetap maupun bunga berjangka sesuai dengan pihak bank itu sendiri. Sedangkan untuk membeli sebuah rumah, biasanya pihak pengembang itu sendiri mengajukan beberapa persyaratan bagi para calon konsumennya, misalkan persyaratan identitas diri, data penghasilan tetap dan data pengeluaran rata – rata keluarga dalam tiap bulan (rekening listrik, telepon maupun koran).

1.4 Permasalahan

1.4.1 Umum

Kota Klaten merupakan sebuah kota strategis yang mempunyai banyak potensi dalam pengembangan wilayah. Dalam hal ini dapat dibuktikan dengan terdapatnya beberapa industri – industri kecil yang nantinya akan merangsang beberapa para investor lokal maupun interlokal untuk menanamkan modal. Disisi lain kota Klaten juga memiliki potensi pengembangan dari sektor budaya, misal saja keberadaan candi – candi peninggalan masa agama hindu. Dengan keberadaan adanya beberapa potensi – potensi wilayah di kota Klaten yang sangat menguntungkan dapat menyebabkan dampak positif pada kota tersebut khususnya pada peningkatan taraf hidup penduduk sekitar semakin tinggi. Akan tetapi dengan meningkatnya taraf hidup masyarakat perkotaan juga dapat merangsang pada kebutuhan permintaan fasilitas baik sarana maupun prasarana oleh masyarakat. Sehingga dengan permasalahan tersebut dapat menyebabkan dampak yang negatif pada perkembangan pengembangan wilayah perkotaan, diataranya adalah:

- Pembangunan pemukiman yang tidak sesuai dengan peruntukan tata ruang kota, seperti hal nya berada di daerah

rawan longsor, daerah kritis, daerah sempadan sungai dan daerah sempadan rel KA.

- Tidak terkendalinya jumlah penduduk yang semakin padat dengan perkembangan pembangunan wilayah perkotaan.

1.4.2 Khusus

- Bagaimana merencanakan dan merancang pembangunan perumahan dengan mempertimbangkan kebutuhan finansial yang telah dikeluarkan yang nantinya merupakan salah satu investasi yang menguntungkan dan dapat diterima.
- Bagaimana memilih dan menentukan kelayakan lokasi perumahan dengan mempertimbangkan pada aspek teknis.

1.5 Tujuan dan Sasaran

1.5.1 Tujuan

Merencanakan dan merancang perumahan dengan penekanan pada studi kelayakan lokasi.

1.5.2 Sasaran

Mempertimbangkan dan menentukan kelayakan lokasi perumahan bagi kalangan kelas menengah ke bawah dengan mempertimbangkan pada kebutuhan finansial.

1.6. Batasan dan Lingkup Pembahasan

Pembahasan lebih ditekankan pada studi kelayakan lokasi perumahan serta kebutuhan finansial pada perencanaan dan perancangan perumahan.

1.7. Metode Pembahasan

I.7.1 Studi Kelayakan

a. Pengertian studi kelayakan

Studi kelayakan adalah penelitian tentang dapat tidaknya suatu proyek untuk dilaksanakan dengan mencapai hasil sesuai dengan yang direncanakan dan diharapkan.

b. Kebutuhan perumahan di kota Klaten

Pertumbuhan penduduk di kota klaten sangat berdampak pada peningkatan kebutuhan akan rumah sebagai kebutuhan dasar untuk tempat tinggal. Berikut ini adalah tabel kenaikan rumah dan jumlah penduduk pada tiap tahunnya, adalah sebagai berikut :

Tahun	Jumlah KK	Penduduk	Rata Jiwa/KK
(1)	(2)	(3)	(4)
2003	330.872	1.277.297	3,86
2004	331.515	1.281.786	3,87
2005	340.091	1.286.058	3,78
2006	336.588	1.293.242	3.84
2007	349.615	1.296.987	3,71

Tabel 03. Rata – rata Jiwa / Kepala Keluarga

Sumber : BPS Kabupaten Klaten, 2007

Tahun	Unit Rumah
2003	219.872
2004	225.389
2005	230.492
2006	237.501
2007	241.463

Tabel 04. Jumlah Rumah Permanen

Sumber : BPS Kabupaten Klaten, 2007

- Data perhitungan kebutuhan rumah dikota Klaten pada hitungan 4 tahun yang akan datang yaitu tahun 2011, adalah sebagai berikut :

Diketahui :

- Angka rata – rata kenaikan jumlah penduduk tiap tahun : 4.923 jiwa / tahun
- Angka rata – rata kenaikan rumah penduduk tiap tahun : 5.398 unit / tahun

Ditanyakan :

- Jumlah penduduk pada tahun 2011
 - Jumlah rumah pada tahun 2011
 - Jumlah kekurangan rumah selama 4 tahun yang akan datang 2007 - 2011
- Perhitungan Kebutuhan Rumah dengan menggunakan Metode Aritmatik, yaitu sebagai berikut :

Rumus : ²⁶

$$KRo = \frac{Io - I}{I} = Ro$$

$$Io = \frac{Po}{Ro}$$

Keterangan :

KRo : Kekurangan Rumah.

Po : Jumlah penduduk pada tahun hitungan.

Ro : Jumlah rumah pada tahun hitungan.

Io : Angka rata – rata jumlah anggota keluarga pada tahun hitungan.

I : Angka rata – rata jumlah anggota keluarga yang diharapkan (5 orang).

²⁶ Perencanaan dan pengembangan perumahan, Suparno sastra MM, Andi marlina, 2006

Dihitung :

- Jumlah penduduk pada tahun hitungan tahun 2011 (Po),
adalah :

Diketahui :

Rata – rata kenaikan jumlah penduduk tiap tahunnya,
adalah : 4.923 jiwa / tahun

$$4.923 \text{ jiwa} \times 4 \text{ tahun} = 19.692 \text{ jiwa}$$

Dihitung

$$Po = \text{Jumlah penduduk th 2007} + 19.692 \text{ jiwa}$$

$$Po = 1.296.987 \text{ jiwa} + 19.692 \text{ jiwa}$$

$$Po = 1.316.679 \text{ jiwa}$$

- Jumlah rumah pada tahun hitungan tahun 2011 (Ro),
adalah :

Diketahui :

Rata – rata kenaikan kebutuhan rumah tiap tahunnya,
adalah : 5.398 unit / tahun

$$5.398 \text{ unit} \times 4 \text{ tahun} = 21.592 \text{ unit}$$

Dihitung

$$Ro = \text{Jumlah rumah th 2007} + 21.592 \text{ unit}$$

$$Ro = 241.463 \text{ unit} + 21.592 \text{ unit}$$

$$Ro = 263.055 \text{ unit}$$

- Jumlah kekurangan rumah selama 4 tahun yang akan datang 2007 - 2011

$$Io = \frac{1.316.679 \text{ jiwa}}{263.055 \text{ unit}}$$

$$Io = 5 \text{ orang}$$

$$Io = \frac{5-5}{5} = 263.054 \text{ unit}$$

$$KRo = 263.054 \text{ unit}$$

- Dari perhitungan diatas, pada hitungan tahun 2008 dapat dilihat dan diketahui bahwa prediksi kenaikan kebutuhan jumlah perumahan atau hunian mencapai 263.054 unit rumah.

1.7.2 Analisis Aspek Teknis

a. Lokasi

Lokasi perumahan sebaiknya dipilih di daerah yang memberikan akses yang mudah bagi para pemukim untuk menuju tempat kerja dan pusat – pusat kegiatan pelayanan yang lebih luas. Dalam hal ini ketentuan tersebut mempunyai arti, sebagai berikut : ²⁷

- Antara lokasi perumahan dan tempat bekerja serta pusat – pusat layanan kegiatan dihubungkan dengan prasarana dan sarana jalan umum.
- Antara lokasi perumahan dan tempat bekerja serta pusat – pusat layanan kegiatan dilalui alat transportasi umum yang dapat diakses oleh seluruh lapisan masyarakat yang bermukim ditempat tersebut.

Sehingga perencanaan permukiman harus dapat memberikan keseimbangan sosial yang nantinya dapat menciptakan hubungan yang serasi antara golongan pendapatan rendah, sedang maupun tinggi.

1.7.3 Analisis Aspek Manajemen

a. Perencanaan (*planning*) ²⁸

Proses penyusunan tujuan – tujuan perusahaan dan pemilihan yang telah ditetapkan.

b. Pengorganisasian (*organizing*) ²⁹

Proses yang menghubungkan antara para pekerja dengan pekerjaan untuk mencapai tujuan – tujuan perusahaan.

²⁷ Perencanaan dan pengembangan perumahan, Suparno sastra MM, Andi marlina, 2006

²⁸ Ir. Imam Soeharto, Manajemen Proyek, 1999

²⁹ Ibid

c. Kepemimpinan³⁰

Proses pemberian motivasi baik kepada kelompok maupun individual untuk mencapai tujuan – tujuan perusahaan.

d. Pengontrol³¹

Proses untuk menjamin bahwa pelaksanaan kerja yang efisien akan dapat mencapai tujuan perusahaan yang telah ditetapkan.

1.7.4 Analisis Aspek Finansial

a. Jumlah dana

Dana yang dibutuhkan untuk investasi atau membangun proyek biasanya disebut modal tetap.

b. Penjualan

Perkalian antara kuantitas penjualan dengan harga barang setiap satuan dalam 1 tahun.

c. Biaya operasinal

Biaya yang timbul sebagai akibat ditiadakannya pengolahan bahan baku menjadi produk jadi. Adapun beberapa biaya yang harus ditanggung pada pembiayaan operasional :

- Biaya produksi

Biaya yang diharus ditanggung perusahaan dalam pembiayaan produksi barang, yang meliputi biaya bahan baku dan biaya tenaga kerja.

- Biaya komersial

Biaya komersial merupakan biaya yang harus ditanggung perusahaan dalam urusan administrasi, pajak dan biaya yang dikeluarkan dalam pemasaran produk.

³⁰ Ir. Imam Soeharto, Manajemen Proyek, 1999

³¹ Ibid

1.7.5 Kriteria Investasi

Kriteria penilaian investasi bertujuan untuk mengetahui diterima ataupun ditolaknya usulan investasi layak tidaknya proyek tersebut dilaksanakan. Adapun beberapa kriteria yang akan digunakan untuk mengetahui apakah investasi dapat diterima atau tidak, adalah :

a. Metode *Net Present Value* (NPV)

Metode ini menghitung selisih antara nilai sekarang penerimaan – penerimaan kas bersih dimasa yang akan datang untuk menghitung nilai sekarang. Sehingga terlebih dahulu perlu diketahui tingkat suku bunga yang dianggap relevan. Menurut Suad Husnan dan Suwarsono (1992:232) metode ini secara matematis dapat dinyatakan sebagai berikut :

$$NPV = -A_0 + \sum_{t=1}^n \frac{A_t}{(1+r)^t}$$

Keterangan :

NPV = *Net Present Value*

A₀ = Pengeluaran investasi pada tahun ke-0

A_t = Aliran Kas Masuk bersih tahun ke – t

n = Jumlah tahun (usia ekonomis) proyek

r = Tingkat keuntungan yang disyaratkan oleh para pemilik modal sendiri dengan hanya memperhatikan resiko usaha atau tingkat suku bunga

Apabila nilai sekarang penerimaan – penerimaan kas bersih dimasa yang akan datang lebih besar dari pada nilai sekarang, maka proyek ini dikatakan menguntungkan dan dapat diterima. Sedangkan apabila lebih kecil atau NPV negatif, maka proyek ditolak dan tidak menguntungkan.

b. Metode *Payback Period*

Metode ini berdasarkan pada aliran kas masuk bersih. *Payback Period* adalah lamanya waktu yang diperlukan untuk dapat menutup kembalinya pengeluaran investasi dengan menggunakan

aliran kas masuk. menurut Riyanto (1989:113), metode *payback period* secara sistematis dapat dinyatakan sebagai berikut :

$$PaybackPeriod = \frac{JumlahInvestasi}{AliranKasMasukPerTahun}$$

c. Metode *Internal Rate of Return*

IRR merupakan metode yang memperhitungkan nilai waktu uang dimasa yang akan datang. Metode ini didefinisikan sebagai tingkat bunga yang akan menjadikan jumlah nilai sekarang dari proses diharapkan akan diterima sama dengan jumlah nilai sekarang dari pengeluaran modal atau dengan artian NPV atas investasi tersebut adalah nol atau mendekati nol. Rumus Internal Rate of Return dituliskan sebagai berikut (Riyanto, 1995) :

$$IRR = \sum_{t=0}^n \left[\frac{At}{(1+r)^t} \right]$$

Keterangan :

At = Aliran kas pada periode (aliran kas masuk dan atau keluar).

r = Tingkat bunga yang dijadikan NPV sama dengan nol.

n = Jumlah tahun.

Untuk menghitung IRR yang sebenarnya dapat dilakukan dengan cara mencoba menggunakan rumus interpolasi, yaitu dengan rumus :

$$r = P_1 - C_1 \frac{P_2 - P_1}{C_2 - C_1}$$

Keterangan :

P1 = Tingkat bunga ke-1

P2 = Tingkat bunga ke-2

C1 = NPV ke-1

C2 = NPV ke-2

Maka jika hasil IRR lebih kecil dari tingkat suku bunga yang ditetapkan sebelumnya maka merupakan investasi yang merugikan.

Begitu sebaliknya bila hasil IRR lebih besar dari tingkat bunga yang ditetapkan sebelumnya maka merupakan investasi yang menguntungkan dan dapat diterima.

d. Metode *Benefit of Cost Ratio*

Metode ini merupakan perbandingan antara *net benefit* yang telah di *discount* positif (+) dengan *net benefit* yang telah di *discount* negatif (-). Dan apabila BCR lebih dari satu maka usulan dapat diterima, jika BCR kurang dari satu maka usulan dapat ditolak.

$$BCR = \frac{\sum_{i=1}^n \overline{NB_i(+)}}{\sum_{i=1}^n \overline{NB_i(-)}}$$

Keterangan :

BCR = *Benefit of cost ratio*

$\overline{NB_i}$ = Net Benefit (+) dan (-)

e. Metode *Break Event Point* (BEP)

BEP merupakan titik dimana total biaya produksi sama dengan pendapatan. Jadi dapat diterangkan bahwa tingkat produksi telah menghasilkan pendapatan yang sama besarnya dengan biaya produksi yang dikeluarkan. Hal ini dapat dicari dengan menggunakan rumus, sebagai berikut :

$$BEP = \frac{TFC}{1 - \frac{TVC}{TR}}$$

Keterangan :

TFC = Biaya tetap keseluruhan

TVC = Biaya variable keseluruhan

TR = Penghasilan penjualan

f. Analisa Sensifitas

Analisa ini merupakan untuk melihat apa yang akan terjadi dengan hasil analisa proyek jika ada sesuatu kesalahan atau perubahan dalam dasar perhitungan biaya atau benefit.

1.8. Sistematika Pembahasan

Untuk mendapat pemahaman yang lebih jelas terhadap topik pembahasan, maka sistematika pembasan terbagi atas :

BAB I PENDAHULUAN

Membahas mengenai latar belakang penulisan, permasalahan, tujuan dan sasaran, lingkup dan metode kelayakan serta sistematika pembahasan.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Membahas mengenai penjelasan secara pustaka yang berisikan tentang pembahasan teori – teori perencanaan dan perancangan hunian serta pengelolaan pengembangan lingkungan perumahan.

BAB III GAMBARAN UMUM KABUPATEN KLATEN

Berisikan gambaran umum tinjauan fisik kota Klaten dan kondisi permintaan pasar akan kebutuhan perumahan serta fenomena tentang dunia kewirausahaan dibidang properti di kabupaten Klaten. Tinjauan lokasi lahan dan kondisi sekelilingnya.

BAB IV ANALISA PENDEKATAN DAN KONSEP PERENCANAAN DAN PERANCANGAN PEMBANGUNAN PERUMAHAN Di KOTA KLATEN

Berisikan tentang analisa dan pendekatan – pendekatan dari teori yang sudah ada untuk mencapai suatu solusi desain yang dapat merencanakan dan merancang area perumahan dengan memperhatikan aturan – aturan sebagai batasan perencanaan guna mewujudkan lingkungan perumahan yang nyaman.